نموذج الوقف المتنامي

Waqf Growing Model

منتج وقفي مبتكر لإدارة مخاطر تهالك الأوقاف العقارية في الأجل الطويل

٠٠٩٦٥-٩٩٤٤٩٢٦٥ Maktab_iic@hotmail.com (٧ / ١ / ٢٠١٧م)

أولا : المقدمة :

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على المبعوث هدى للعالمين ، مُحَّد بن عبد الله ـ صلى الله عليه وسلم ـ القائل : "إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث صدقة جارية أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له" ١ ، وبعد .. فإن من سنة الله الجارية على الأوقاف العقارية أنها تتقادم وتتهالك كلما طال بها العمر واستطال بها الزمن ، حتى ربما تخرب الوقف أو تناقص ريعه أو تعطلت منافعه جزئيا أو كليا ، وعادة ما تواجه الأوقاف العقارية هذا المصير المحتوم جبرا بلا إعداد أو استعداد من الناظر ؛ إما لضعفه أو لغفلته أو لحداثة نظارته ، أو لاشتغاله بصرف الريع عن رعاية مخاطر أصل الوقف في الأجل الطويل ، وربما جاء الناظر خلفا لنظار متعاقبين يعطون الأوقاف فضول أوقاتهم ، ولا ينعمون النظر في مآلات الأوقاف ولا يحتاطون لها سلفا ، الأمر الذي يفضي غالبا إلى زوال أصل الوقف واندثاره ، وإزاء هذه النازلة التي عادة ما تصاحب سلوك الأوقاف العقارية على مدى تاريخ الحضارة الإسلامية ؛ فقد رأيت ضرورة المبادرة إلى تقديم معالجة عملية لوقاية الأوقاف من التخرب والتقادم في أجلها الطويل ، فطورت منتجا وقفيا مبتكرا يأخذ بعين الاعتبار إدارة مخاطر تهالك الأوقاف في الأجل الطويل ، بحيث يتحول الزمن الذي هو منشأ الضعف وسبب التهالك وعلة التقادم في الأوقاف العقارية (التقليدية) ليصبح الزمن نفسه عامل قوة ووسيلة استدامة لأصله ومبعث اتساع منافعه كلما تطاول عمره ، وقد ألقت على هذا المنتج لقب { الوقف المتنامي } .

فقد جاء نموذج { الوقف المتنامي } مبتكرا في هيكلته المالية (الوقفية) وفي آلية عمله التنفيذية وفي أغراضه ومقاصده الاقتصادية ، فهو يقدم أداة تأمينية وتكافلية في آن واحد ، وغايته تعظيم قاعدة الأوقاف العقارية في آجالها الزمنية المختلفة ، كما يعمل هذا المنتج الوقفي على تقليل مخاطر الأوقاف العقارية في الأجلين المتوسط والطويل بنسبة عالية جدا ، فجاء متناميا على اسمه في العديد من جوانبه العملية وآثاره التطبيقية الحسنة في الواقع ، بل إنه ليعالج بقوة آليته ما يحتمل من ضعف كفاءة النُّظار في إدارته .

فأسأل الله العلي القدير ألا يحرمني ثواب هذا العمل في الدارين ، وأن يجعل هذا المنتج المبتكر وقفا صالحا لي ولوالدي ، وأن ينتفع به المسلمون والواقفون أفرادا ومؤسسات ودولا إلى يوم الدين ، وبالله أعتصم وبه أستعين .

١ - أخرجه مسلم رقم (١٦٣١) في الوصية ، والترمذي رقم (١٣٧٦) ، وأبو داود رقم (٢٨٨٠) ، والنسائي (٢٥١/٦) في الوصايا .

ثانيا : تمهيد في الوقف :

الوقف عبادة مالية تزيد من كفاءة النقود في الاقتصاد وتعزز المعروض من الخدمات وتكافح التضخم ، وهو سنة مؤكدة في الإسلام لعموم حديث " إذا مات الإنسان انقطع عمله إلا من ثلاث : صدقة جارية ، أو علم ينتفع به ، أو ولد صالح يدعو له "٢ ، ولقد نجح رسول الله ـ ﷺ ـ في غرس ثقافة الوقف في مجتمع الصحابة ـ ﷺ ـ ، حتى قال جابر بن عبدالله ـ ﷺ ـ : ما بقي أحد من أصحاب رسول الله ـ ﷺ ـ له مقدرة إلا وقف وقفا٣ ، والآثار المروية عن الصحابة في الأوقاف كثيرة ، وأشهرها وقف عمر بن الخطاب ـ ﷺ ـ بخيبر ، فقد روى البخاري ومسلم عن عبد الله بن عمر ـ رضي الله عنهما ـ أنه قال : " أصاب عمر أرضا بخيبر ، فأتى النبي – ﷺ – يستأمره فيها – أي يستشيره ماذا يصنع بها – فقال يا رسول الله : إني أصبت أرضا بخيبر ، لم أصب قط مالا أنفَسَ عندي منه ، فما تأمرني فيها ؟ فقال – ﷺ –: إن شئت حبست أصلها – أي وقفتها في سبيل الله – وتصدقت بها ـ أي بثمرتها ـ ، غير أنه لا يباع أصلها ولا يوهب ولا يورث ، قال : فتصدق بها عمر في الفقراء ، وذوي القربى ، والرقاب ، وابن السبيل ، والضيف ، لا جناح – أي لا إثم – على من وليها أن يأكل منها ، أو يطعم صديقا بالمعروف ، غير متأثل فيه مالا "٤ أي غير مكتسب منها المال ، فهذا وقف للأرض ، وما يكون فيها من ثمر ، من أمير المؤمنين عمر بن الخطاب ـ ﷺ ـ..

ثالثا : تشخيص المشكلة :

إن المشكلة التي استدعت تطوير منتج { الوقف المتنامي } تتمثل في أن الوقف العقاري لا بد وأن يؤول مع مرور الزمن إلى الضعف والتقادم والتهالك والخراب ، وأن هذه سنة إلهية حاكمة للكون كله ، فالعقار إذا أُوقف لا بد وأن يتهالك أصله وتتناقص منافعه كلما طال بقاؤه في الزمن ، ولا سيما في الأجل الطويل ، حيث تسود الأوقاف العقارية (علاقة طردية) حتمية بين الزمن ومخاطر تقادم الوقف ، فكلما زاد عنصر الزمن تبعه زيادة مخاطر التخرب والهلاك للوقف ، حيث إن السنة الإلهية الحاكمة على الخلق كافة ستأتي على العقار الوقفي ؛ فتتراجع منافع الوقف وتضعف كفاءته وقد تتعطل بالكلية ، وليس ثمة من يعيد للوقف قوته ونشاطه ، وهذا يعني أن للوقف دورة حياة تشبه دورة حياة الإنسان ، إذ كلما ازداد الزمن نقصت كفاءة الإنسان وتراجعت منافعه ، وهذا يعم المخلوقات كلها ، وفي البخاري " إن حقا على الله أن لا

---

٢ - أخرجه مسلم رقم (١٦٣١) في الوصية ، والترمذي رقم (١٣٧٦) ، وأبو داود رقم (٢٨٨٠) ، والنسائي (٢٥١/٦) في الوصايا .
٣ - المغني لابن قدامة ٥٩٨/٥ .
٤ - أخرجه البخاري في كتاب التفسير ٢٢٣/٣ ، ومسلم رقم (٩٩٨) في الزكاة .

يرتفع شيء من الدنيا إلا وضعه " ، فمهما عَمَّرَ الوَقْفُ وامتد بقاؤه لا بد وأن يصير إلى ضعف وهلاك واندثار .

وإزاء هذه البدهية العقلية المحسوسة والحقيقة الحضارية المشهودة فإننا نجد النظار على الأوقاف بصفة عامة يعتنون بإدارة حاضر الوقف في أجله القصير ، ومنهم من يعتني به حاضرا وفي أجله المتوسط ، ولكن عامتهم يغفلون عن اتخاذ التدابير الرشيدة لإدارة مخاطر الوقف العقاري في الأجل الطويل ، وهنا تكمن المشكلة التي تلازم الأوقاف العقارية ولا تكاد تنفك عنها في غالب تطبقاتها ، فلقد أثبت الواقع العملي للأوقاف أن الغفلة عن إدارة مخاطر الأوقاف العقارية في أجلها الطويل تورث مشكلات عملية كبيرة ، بل إن هذا السبب غالبا ما يحول دون تحقق مبدأ (تأبيد الوقف) وبقائه قويا لمدة زمنية طويلة ، فضلا عن تناقص ثمرته وتعطل منافعه أو تهالكه وخرابه ، ولذلك بادرت إلى تصميم منتج { الوقف المتنامي } ليكون . إن شاء الله . حلا استراتيجيا ناجعا للمشكلة المذكورة ليس على مستوى الأفراد فحسب وإنما على مستوى المؤسسات الوقفية في مختلف دول العالم الإسلامي .

رابعا : عرض الهيكلة الثنائية للمصرفين الرئيسين لنموذج { الوقف المتنامي } :

تعتمد فكرة منتج { الوقف المتنامي } على مبدأ مالي استراتيجي ؛ الا وهو (قسمة صافي الريع الوقفي مناصفة) ، وإنما قلنا (صافي الريع الوقفي) أي بعد خصم كافة المصاريف والمستحقات على الوقف للفترة السابقة ، حيث يقسم صافي ريع الوقف (الإيرادات) إلى مصرفين رئيسين هما : مصرف الخيرات ، ومصرف التنمية الوقفية ، وبيانهما كالآتي :

المصرف الأول : مصرف الخيرات :

وضابطه : كل إنفاق خيري تَعَبُّدِي يُقصدُ به البر والطاعة والقربة إلى الله تعالى ؛ ويعود على الواقف بالثواب والأجر ، ويخصص له ما نسبته (٥٠ %) من صافي ريع الوقف ، ويجوز تخصيص الصرف إلى أصناف محددة من الفقراء والمحتاجين ومن في حكمهم ، كما يجوز أن يشمل هذا المصرف . بالأولوية . الإنفاق على حالات العجز المالي التي قد تطرأ على أيٍّ من ذرية الواقف ؛ وإن نزلوا ، ويعطى المستفيد منهم نفقة مقطوعة أو دورية لمدة معلومة ؛ على أن تكون نفقة عدل حسب الكفاية في عرف مثلهم ، وفي غير سَفَهٍ ولا إسراف .

المصرف الثاني : مصرف التنمية الوقفية :

وضابطه : كل إنفاق يكون غرضه تعظيم محفظة الأصول العقارية الموقوفة ، فكل تثمير وتعمير غرضه زيادة وتوسيع محفظة الأصول الوقفية ذاتيا فهو داخل تحت هذا المصرف ، وذلك مثل أن يُضم للمحفظة عقارات وقفية جديدة بطريق استملاك العقارات الجديدة القائمة أو شراء الأرض وتعميرها ، وقد يشمل هذا

المصرف كافة أعمال الإضافات الإنشائية أو أعمال الصيانة الجذرية التي يراها مجلس النظارة أنها الأمثل عرفا ، وبما لا يخل بمصالح الوقف ، ولا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية .

ومن خصائص مصرف التنمية في نموذج { الوقف المتنامي } وجوب الالتزام بأقصى سياسات الاستثمار المتحفظ من الناحيتين الشرعية والمخاطرية ، ومن ذلك أن تنحصر أعمال الاستثمار والتنمية الوقفية في المجال العقاري فقط لا غير ، وتكون الأولوية للعقار في نفس بلد الوقف الأول ، ويجوز للحاجة وفي أضيق الحدود تنمية ريع الوقف عن طريق إيداعه مؤقتا لدى المصارف الإسلامية بصفة خاصة ، ويحظر تنمية الوقف بواسطة الاستثمار في أي من عقود وأدوات ومحافظ الاستثمار في مجال الأسواق المالية والبورصات كافة ، وكذا كل ما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية .

وهكذا فإن أحكام هذه الحجة الوقفية تسري اسما وقصدا وشرطا على كامل الأصول العقارية المشمولة في المحفظة الوقفية الحالية ، وأية إضافات أو نماءات تبلغها أصول المحفظة مستقبلا .

خامسا : عرض آلية عمل منتج { الوقف المتنامي } من جهة مصرف التنمية الوقفية :

بعد انعقاد الشخصية الاعتبارية القانونية للوقف الأول رسميا ؛ يقوم الوقف الأول بشراء عقار جديد تقسيطا للثمن بطريقة الشراء بالأجل أو بطريقة الإجارة التمويلية (المنتهية بالتمليك) ، ومن ثم يتعاون العقاران بإيراداتهما معا في سداد مديونية العقار الجديد (الثاني) ، حيث يشارك الوقف الأصلي في سداد المديونية من نصف إيراداته بنسبة (٥٠ %) ، بينما يساهم العقار الجديد (الثاني) بدعم عملية سداد المديونية التي عليه بكامل إيراداته ؛ أي بنسبة (١٠٠ %) من إيراداته الشهرية ، وبهذا يستمر العقاران بالتعاون على سداد التزامات العقار الجديد (الثاني) منهما حتى نهاية الخطة التمويلية ، وبعدها يتحول العقار الجديد رسميا ليصبح وقفا ثانيا يضم إلى الوقف الأصلي في محفظة وقفية عقارية تجمعهما .

والثمرة التي نجنيها من خلال هذه الآلية الرشيدة أن الوقف الأول له الفضل في إيجاد وتكوين الأوقاف التالية له في المحفظة ذاتها ، حتى إذا تقادم أو تهالك الوقف الأصلي - عبر الزمن - فإنه سيتمكن بسهولة من إعادة إعمار نفسه من خلال محفظة الأوقاف التي تَوَلَّدَت عنه ووجدت بسببه ، فيتولون إعادة إعماره حال كبره وتهالكه ردا للجميل ، وهذا هو البعد التكافلي ضمن آلية الوقف المتنامي .

وبهذا يكون الوقف وفقا لنموذج { الوقف المتنامي } قد أوجد لنفسه نظاما تأمينيا استراتيجيا رشيدا ، حيث يعتمد على منظومة عائلية من الأوقاف العقارية ، والتي تتكافل فيما بينها لتوسيع وتأمين مسيرة المحفظة الوقفية ككل ، حتى إن هذا التكافل الوقفي لن يقتصر على الوقف الأصلي (الأول) فقط ، وإنما يسري نطاق التكافل ليشمل جميع الأصول العقارية التابعة للمحفظة الوقفية ، والتي تنضم تباعا للوقف الأول .

سادسا : قلب علاقة الزمن بالوقف في منتج { الوقف المتنامي } :

ويتضح مما سبق أن الإبداع الفني لهذا المنتج الوقفي يكمن في أنه عالج مشكلة التهالك والتخرب بسبب التقادم عن طريق تحويل (عنصر الزمن) ليصبح خادما أمينا للحد من مخاطر التقادم على الأوقاف العقارية ، فتصبح العلاقة إيجابية نافعة ومحفزة للوقف ، وبيان ذلك في الآتي :

إن العلاقة الحاكمة لعامة الأوقاف العقارية (التقليدية) تتلخص في كونها (علاقة طردية بين الزمن والخطر) ، أي : خطر التقادم والتخرب والهلاك ؛ بمعنى أن الوقف وفق نظامه (التقليدي) كلما زاد زمنه زادت مخاطر تقادمه وتهالكه وزواله ، فيكون خطر تهالك الوقف العقاري في ارتفاع مستمر كلما ازداد الزمن مرورا ، بينما نجد في منتج { الوقف المتنامي } أن هذه العلاقة الطردية السلبية تتحول لتصبح علاقة عكسية إيجابية ونافعة بصورة استراتيجية ، حيث ينطلق الوقف منذ تكوينه وإنشائه في بناء " علاقة عكسية بين الزمن والخطر " ، بمعنى أن { الوقف المتنامي } كلما زاد زمنه قل خطر تقادمه وتهالكه وزواله ، والسبب ببساطة أن الزمن سيكون عاملا رئيسا في تكوين وتكثير الأوقاف العقارية المساندة في عائلة المحفظة الوقفية ، فكلما امتد الزمن توسعت قاعدة الأوقاف العقارية ، ومن ثم تتراجع مخاطر الوقف الأصلي في الأجل الطويل ، وتصبح إمكانية تمويله وإعادة بنائه أيسر وأسهل ، وذلك كله مغطى بصيغة الحجة الوقفية التي وضعها الواقف ؛ الذي هو أمير نفسه ، وإن شرط الواقف وسياساته التي يضعها طواعية من عند ذاته في التنمية والاستثمار والصرف إنما هي بمنزلة حكم الشارع في إلزام الناظر بها والتمسك بحدودها ومقتضياتها ، وهنا تبرز جودة منتج { الوقف المتنامي } بكفاءة واقتدار .

سابعا : سبب تسمية النموذج الوقفي باسم { الوقف المتنامي } :

لقد تم اشتقاق اسم المنتج الوقفي المبتكر من تنامي إيجابياته وعوائده الاقتصادية واتساع منافعه الخاصة والعامة ، حيث تدور جميعها على فكرة (النماء المستمر والمضطرد) ، ويلاحظ أن هذا النمو يأتي ذاتيا من أصل الوقف العقاري الأصلي ، وليس من خارجه ، ونظرا لأن آثار منتجنا تتركز في التنامي المستمر على مستوى العديد من الجوانب فقد اصطلحنا على تسميته منتج { الوقف المتنامي } .

ثامنا : مزايا منتج { الوقف المتنامي } :

إذا كانت العلاقة بين الزمن وسائر الأوقاف العقارية ـ كما أسلفنا ـ هي بالأصل علاقة طردية ، بحيث إنه كلما زاد الزمن زادت معه مخاطر تهالك الوقف العقاري ، وتبع ذلك نقصان منافعه باتجاه الزوال الكلي ، فإن منتج { الوقف المتنامي } يسير على الضد من ذلك ، حيث تبدو فيه العلاقة مع الزمن عكسية إيجابية

، فكلما زاد الزمن قابله تراجع مخاطر تقادم الوقف العقاري ، وشيخوخة منافعه وثمراته ، وإن قلب العلاقة بين الزمن والوقف على هذا النحو الإيجابي تُعَدُّ من أخص معالم الجودة في منتج { الوقف المتنامي } .

بيد أننا في هذا الموضع سنستعرض مزايا وإيجابيات منتج { الوقف المتنامي } وهي ـ بحمد الله ـ كثيرة ومتنوعة ، بل إنه منتج ينطوي على عوائد اقتصادية استراتيجية على مستوى كل من الوقف نفسه (بصورته الجزئية الخاصة) وكذلك على مستوى الاقتصاد الكلي (بصورته الكلية العامة) في آن واحد .

ويمكننا تلخيص أبرز تلك الإيجابيات والمزايا مجملة في الآتي :

١. تنامي إجمالي الريع الوقفي مقابل زيادة الزمن .
٢. تنامي شريحة المستحقين والمستفيدين من الريع الوقفي (مصرف الخيرات) .
٣. تنامي محفظة الأصول العقارية المتولدة من الوقف الأصلي .
٤. تنامي كفاءة الاستثمار والتوظيف الأمثل للإيرادات العقارية .
٥. تنامي المعروض في الاقتصاد من خدمات السكن العقاري الوقفي .
٦. تنامي الخاصية التكافلية بين الأصول العقارية في ذات المحفظة الوقفية .
٧. تنامي الخاصية التمويلية بين الأصول العقارية في ذات المحفظة الوقفية .

وبيان تلك المزايا والعوائد على النحو التالي :

١. تنامي إجمالي الريع الوقفي مقابل زيادة الزمن :

إن الريع تبع لأصله قوة وضعفا ؛ صحة ومرضا ؛ حياة وموتا ، ففي الوقف التقليدي يكون الريع عرضة للتناقص والاضمحلال كلما تقادم الوقف ، بينما الريع الوقفي في { الوقف المتنامي } سيكون مآله إلى الزيادة والارتفاع إلى نحو الضعف من حجمه عندما يبدأ الوقف الأول ، بحيث إذا فرغ الوقفان (الأصلي + الجديد) من سداد كامل مديونية العقار الجديد ، فإن الريع الوقفي سيزداد مقداره إلى نحو الضعف ، وبذلك ترتفع حصيلة كل من المخصص للصرف الخيري والمخصص للصرف التنموي تبعا لتنامي إجمالي حصيلة الريع الوقفي ، وبذلك تبرز هذه الميزة الكبرى للوقف المتنامي ، حيث يتحول عنصر الزمن إلى داعم ومعزز لنمو الأصول في المحفظة الوقفية ككل ، الأمر الذي يقلل من مخاطر الزمن على المحفظة ككل .

٢. تنامي شريحة المستحقين والمستفيدين من الريع الوقفي (مصرف الخيرات) :

إن من بدهيات زيادة المبلغ المخصص لعموم الخيرات ـ كما أوضحناه في الميزة السابقة ـ أن يترتب عليها زيادة (كميا ونوعيا) في شريحة المستحقين والمستفيدين من الريع الوقفي ، سواء كانوا من الفقراء أو المساكين أو عموم المشاريع الخيرية ، بل وحتى من الذرية حال دخولهم بشرط الواقف ، فإن الصرف على

هذه الشرائح المستفيدة سيصير إلى الزيادة مع مرور الزمن ، وتكون حينئذ " العلاقة طردية بين الزمن والمستفيدين من الوقف " .

٣. تنامي محفظة الأصول العقارية المتولدة من الوقف الأصلي :

إن من أعظم مزايا وإيجابيات { الوقف المتنامي } أنه يعمل على توسيع قاعدة الأصول الوقفية العقارية التابعة للوقف العقاري الأصلي (الأول) ، وتتزايد تلك الأصول العقارية تدريجيا خلال فترات زمنية متناقصة ، حيث يقوم الوقف الأصلي الأول في سنواته العشر الأولى بالمساهمة بنسبة (٥٠ %) في سداد مديونية الوقف الثاني ، حتى إذا استُكمل سداد المديونية تحول العقار الثاني ليكون وقفا خالصا يضم للأول ، وهكذا تكون محفظة الأصول العقارية قد ازدادت بمعدل عقار وقفي واحد جديد في العشر سنين الأولى .

ثم يتعاون الوقفان التَّامَّان في تمويل العقار الثالث خلال السنوات العشر التالية ، وهذا التعاون التمويلي يقلل أجل التمويل ؛ حيث يمكن أن يتم استملاك العقار الثالث خلال (٧-٨) سنين . مثلا . ، ثم الرابع خلال (٥-٦) سنين بسبب تعاون الأوقاف الثلاثة في سداد دينه ، وهكذا تتوالى محفظة العقارات الوقفية بالتوسع والازدياد مع مرور الزمن ، وحينئذ تكون " العلاقة طردية بين الزمن وحجم محفظة الأصول العقارية " .

ومن زاوية ثانية .. فإن تزايد حصيلة الريع المخصص للتنمية الوقفية من شأنه أن يقلل الزمن اللازم للتمويل ، إذ من الممكن أن يصل سداد مديونية العقار الثاني إلى نحو سبع سنين فأقل ، وهكذا الوقف الثالث يمكن سداد دينه خلال خمس سنين فأقل ، والسبب في ذلك ارتفاع حصيلة التدفقات النقدية تحت بند مصرف التنمية الوقفية مما يعجل في سداد مديونيات الأوقاف الجديدة ، والخلاصة : إنه يتبين بالحساب الرياضي أن فترة مديونيات الأوقاف الجديدة ستتناقص كلما زادت قاعدة الأصول الوقفية في المحفظة الواحدة ، والتي تزداد قوتها وملاءتها تدريجيا في القدرة على سداد مديونية أي وقف جديد .

ومن زاوية ثالثة .. فإن من جوانب الجودة لهذا المنتج أن تعدد قاعدة الأصول الوقفية وارتفاع حصيلة الريع الوقفي المخصص للتنمية الوقفية من شأنه أن يحفز الناظر نحو خيار التعمير والإنشاء كبديل عن شراء العقار الجاهز ، ولا ريب أن الكلفة المالية لهذا البديل ستكون أقل بكثير ، حيث يتم شراء الأرض فقط بما تراكم من تدفقات الأوقاف خلال مدة زمنية معينة ، ثم يتم تمويل إعمار الأرض بالكامل وفقا لخطة التدفقات النقدية المتاحة للتنمية الوقفية ، وعندها يؤدي الوقف أرقى وأبهى أدواره الاقتصادية حيث يتحول إلى أداة إنشاء وتعمير وإنتاج تعم منافعها الاقتصاد بأسره ، وبالتالي فلا يبقى الوقف أداة عاجزة تُسْتَهلَكُ وتَتهالك مع مرور الزمن كما هو الشأن في الوقف التقليدي ، حتى إذا تقادم وتهالك الوقف العقاري صار عبئا على الواقف والناظر بل والاقتصاد برمته .

والمقصود : أن تنامي محفظة الأصول العقارية المتولدة من الوقف الأصلي تعتبر من أعظم الإيجابيات والمزايا التي يحققها منتج { الوقف المتنامي } بكفاءة واقتدار .

٤. تنامي كفاءة الاستثمار والتوظيف الأمثل للإيرادات العقارية :

إن من إيجابيات منتج { الوقف المتنامي } أن آليته لا تسمح بوجود سيولة نقدية راكدة ؛ لا في البنوك ولا في غيرها ، إلا في أضيق الأحوال وعلى سبيل الاضطرار ، حيث يتم توظيف ما يتحصل من فوائض السيولة (شهريا) لسداد المديونية لدى الدائنين ، ولا ريب إن هذه الآلية تحقق التوظيف الأمثل للسيولة الفائضة في استثمار عقاري راجح في جدواه وثباته وقوة عوائده إذا ما قورن ذلك بعوائد الودائع لدى البنوك مثلا ، فالوقف الأصلي يقدم (٥٠ %) من صافي ريعه الشهري ، بينما يقدم الأصل العقاري الجديد كامل ريعه (١٠٠%) ، فيتعاون الريعان في سداد مديونية الوقف الجديد في أسرع وقت ، وفي ذلك توزيع مخاطر الوقف وتأمين مسيرته وتوظيف إيراداته الوقفية بأفضل صورة في الآجال القصير والمتوسط والطويل .

٥. تنامي المعروض في الاقتصاد من خدمات السكن العقاري الوقفي :

ومن إيجابيات منتج { الوقف المتنامي } أنه يؤدي إلى زيادة عرض المنافع وخدمات الإسكان في الاقتصاد ، ذلك أن ضم أوقاف جديدة إلى الوقف الأول يعني زيادة حصيلة المعروض من الخدمات العقارية (الشقق السكنية) ، وهذا من شأنه الحد من التضخم في أسعارها السوقية ؛ وذلك على افتراض ثبات العوامل الاقتصادية الأخرى ، كما أنه يسهم وبصورة مباشرة في حل المشكلة الإسكانية .

٦. تنامي الخاصية التكافلية بين الأصول العقارية في ذات المحفظة الوقفية :

إن تصميم منتج { الوقف المتنامي } يُوَلِّدُ بطبيعته أوقافا عقارية جديدة بطريق الشراء بالأجل ، حتى إذا ما تم إطفاء دين الوقف الجديد عاد إلى سيرة الوقف الأول وجرى عليه نصا وشرطا ؛ بأن يخصص النصف من ريع العقار الجديد (٥٠ %) لمصرف التنمية الوقفية ، ولا ريب إن ذلك سيعظم بدوره حجم المحفظة التأمينية لكامل أصول المحفظة الوقفية ، وهذا السلوك التكافلي والتأميني من شأنه أن يمنح المحفظة القدرة على إدارة مخاطر الأوقاف جميعها ، بما في ذلك إعادة إعمار الوقف الأصلي الأول حال تقادمه وتهالكه ، بالإضافة إلى إعادة إعمار الأوقاف الجديدة حال تقادمها وتهالكها مستقبلا ، فضلا عن صيانتها وتطويرها ، وبهذا يتحول الريع المخصص للتنمية الوقفية إلى محفظة تأمينية وتمويلية كبيرة ومتنامية ، بحيث يكون غرضها الاستراتيجي مساعدة ومساندة مجموعة الأصول العقارية جميعها في أي وقت تحتاج فيه إلى الدعم والتمويل ، ودون تحميل أعبائها على الغير من خارج الوقف نفسه .

٧. تنامي الخاصية التمويلية بين الأصول العقارية في ذات المحفظة الوقفية :

إن بناء وتصميم المحفظة العقارية الوقفية طبقا لنموذج { الوقف المتنامي } يأخذ بالاعتبار أن تكون المحفظة قادرة ذاتيا ومنذ إنشائها على تمويل غيرها ، وهذه الخاصية التمويلية الفريدة للوقف المتنامي تفرض

نفسها بالضرورة العملية على مجلس النظارة بأن يتسم بالعقلية التطويرية والتنموية المستمرة من خلال فوائض مالية مجمعة لهذا الغرض الإنمائي ، فإذا تعددت العقارات الوقفية فقد ترسخت الخاصية التمويلية وصارت أعظم قوة وكفاءة وتمكنا مع مرور الزمن .

والحق إن هذا يضيف إلى منتجنا المبتكر جودة استراتيجية أخرى تتمثل في التمكين التمويلي الذاتي إلى جانب أنه يستثمر آليات التكافل الإسلامي المعاصرة في دعم مسيرة المحفظة الوقفية العقارية ، وهذا من أرقى صور التكامل بين التطبيقات الوقفية والتطبيقات التكافلية في عصرنا الحديث ، فضلا عما يحوط هذه الآلية من مرونة عالية في جدولة السداد والتحكم بآجالها من قبل السياسات التي يضعها الواقف نفسه ويشرف على تطبيقا مجلس النظارة .

تاسعا : المخاطر الفقهية والفنية لمنتج { الوقف المتنامي } :

أ/ وصف المخاطر المتعلقة بالمنتج :

إن الحديث عن منتج وقفي مبتكر في العصر الحديث يتطلب بالضرورة دراسة الجوانب المتعلقة بإدارة مخاطر المنتج ، والحق إن منتج { الوقف المتنامي } تواجهه بعض المخاطر الفقهية والفنية ، والتي يمكننا إجمالها وتلخيصها في خطر استراتيجي واحد ، فسأورده بتمامه ثم أورد التدابير والأدوات الكفيلة بتفادي تلك المخاطر فضلا عن إدارتها والتحكم فيها ، وبيان الخطر كالآتي :

إن الخطر المركزي في منتج { الوقف المتنامي } يدور على مشكلتين . من كلا الناحيتين الفقهية والفنية . ، والمشكلتان هما : { الاستدانة } و { الرهن } ، إذ من المعلوم أن الأصل من الناحية الفقهية عدم جواز الاستدانة على الوقف ، بمعنى أن الفقهاء يتحفظون من الاقتراض أو إنشاء الالتزامات على ذمة الوقف ، كما يمنعون من حيث المبدأ رهن الوقف على ذمة دين ونحوه ، ولو كان ذلك لمصلحة الوقف نفسه ، والسبب في حظر الاستدانة والرهن على الوقف أنهما قد يؤولان إلى التنفيذ على الوقف نفسه ، فيبوء الوقف بالتصفية والحل والزوال ؛ وذلك وَفاءً للدين الناشئ في ذمة الوقف لصالح الغير ، ولأن الوقف مقصوده البقاء على التأبيد لا الخطر والتهديد ، فمن أجل ذلك فقد حظر الفقهاء الاستدانة على الوقف أو رهن الوقف ، وهذا منطق في الفقه سديد وهو في الواقع رشيد .

وإننا إذا تفحصنا خصائص تطبيق منتج { الوقف المتنامي } وجدناها تقوم على مبدأ { الاستدانة على الوقف } ، كما أن من ضرورات الاستدانة في النظم المصرفية الحديثة أنها تلزم المدين ببذل { الرهن } كأحد الضمانات الاستراتيجية في التمويلات المصرفية المعاصرة ، ولا سيما التمويلات العقارية بصفة عامة ، حيث تلزم النظم المصرفية عادة أن يكون الرهن واقعا على العين الممولة نفسها وهي هنا ترتبط بالوقف ارتباطا كبيرا

، ولما كان الوقف واقعا تحت طائلة التهديد بالدين فلا ريب أن هذه مخالفة لما اصطلح عليه الفقهاء ـ رحمهم الله ـ ، وفيها خطر فني يهدد الوقف كله في استدامته وبقائه فضلا عن شروط الواقف فيه .

ب/ دفع المخاطر المتعلقة بالمنتج :

وسأتولى دفع تلك المخاطر الفقهية والفنية من خلال إيضاح العناصر التالية :

١. إن المعاملة الدائنية (ثبوت الالتزام الدائني) في منتج { الوقف المتنامي } إنما تقع على عاتق العقار الجديد (الثاني) فقط ؛ ودون أن تمتد إلى العقار الوقفي الأصلي (الأول) ، فالاستدانة والرهن كلاهما يقع على العقار الجديد المشتَرَى (الثاني) ؛ وذلك على ذمة ضمه للوقف مستقبلا ، وبهذا الانفكاك والانفصال يزول الإشكال الشرعي برمته ، إذ لا يقع أي من الاستدانة أو الرهن على العقار الوقفي الأصلي ، وإنما يقعان فقط على العقار الجديد الطارئ على الوقف الأصلي الثابت ، وهذا ما يجب مراعاته بوضوح عند صياغة عقود التمويل للعقار الوقفي الجديد مع البنوك أو مؤسسات التمويل .

٢. كما يجوز ـ وبطبيعة الحال ـ أن تُمنَحَ جهة التمويل (البنك) صلاحية استيفاء الإيرادات الإيجارية الشهرية من العقار الجديد بنفسها ، وذلك على ذمة سداد ثمنه المستحق لصالحها ، فيكون لجهة التمويل حق قبض إيرادات العقار الجديد واستيفائها ، إذ إن تسلط الممول الدائن على ريع العقار الجديد ليس من قبيل المحظورات في الوقف لا شرعا ولا فقها .
ومن جهة أخرى فإنه لا يجوز توقيع الرهن على الوقف الأصلي كأداة ضمان ، ومثله نقل صلاحية قبض الإيرادات المخصصة للتنمية الوقفية من العقار الوقفي الأصلي ، في حين أنه يجوز توقيع الرهن من قبل جهة التمويل على العقار الجديد فقط ، إذ هو لم يدخل حيز الوقف بعدُ ، وبهذا يتبين أننا بصدد الفصل التام بين الأصل العقاري الموقوف أصالة في أصل الحجة الوقفية ، وبين العقار الجديد المراد امتلاكه مستقبلا لصالح توسيع قاعدة الأصول الوقفية لإجمالي المحفظة .

٣. ومن الحلول العملية لإدارة مخاطر منتج { الوقف المتنامي } أن يتم اللجوء إلى صيغ تمويلية غير دائنية عند قصد استملاك العقار الجديد بالأجل ، فمثلا يمكن الاستعانة بالتمويل المصرفي الإسلامي من خلال صيغة الإجارة المنتهية بالتمليك (التمويلية) ، وعندها يكون العقار الجديد ملكا حقيقيا لصالح جهة التمويل ابتداء ، ثم تقوم هي بتأجيره لصالح الوقف نظير ثمن إجارة معلوم ، مع وعد بالتمليك في المستقبل ، وهكذا يستمر الوقف مالكا بصفته (المستأجر) لمنافع العقار الجديد دون رقبته ، حتى يتم استيفاء قيمة العقار وبعدها ينقل

العقار الجديد بقوة الوعد الملزم من المالك (المؤْجِر) إلى ملكية الوقف الأصلي لينضم العقار إلى شخصية المحفظة الوقفية ، ويكون انتقاله حينئذ خاليا من أية ديون أو التزامات ؛ لا حالة ولا آجلة ، والمقصود أن هذه الصيغة التمويلية من شأنها أن تنأى بالمنتج بالكلية عن مشكلتي { الاستدانة } و { الرهن } من الناحية الفقهية .

٤. كما أنه في حالة تعثر العقار الجديد عن الوفاء بحقوق الممول في الإجارة التمويلية فإنه يمكن للمالك (المؤجر) أن يعيد ترتيب ثمن الإجارة عن الفترات المتبقية بحسب ما يتفقان عليه زيادة أو نقصا ، وهو ما يعرف بإعادة جدولة آثار عقد الإجارة التمويلية ، وهو جائز شرعا ولا حرج فيه ، لأن تعديل الثمن وارد على علاقة تبادلية إيجارية ، وليس واردا على علاقة دائنية ، فجاز في الأول لأنه بيع ، وحرم في الثاني لأنه ربا ، وقد أحل الله البيع وحرم الربا .

٥. ثم إنه على فرض إقدام الممول في العقود الدائنية على تصفية العملية التمويلية والاستحواذ على عين العقار الجديد بطريق تصفية الرهن أو تسييله ، فإن ذلك لن يؤثر في أصل العقار الوقفي الأول ، وإنما سيقتصر الأثر القانوني على العقار الجديد فقط ، كما إن الدائن ملزم أيضا باستيفاء حقوقه المالية وإعادة المتبقي لصالح ذمة الوقف الأصلي ، وحينئذ تتحول ذمة الوقف الأصلي بعد تصفية العقار الثاني لتصبح ذمة دائنة وليست مدينة .

٦. كما إن فكرة حظر الاستدانة على الوقف أو الرهن إنما هي مناطة ومقيدة بحال السعة والاختيار ، بينما إذا صار الوقف إلى حال الضرورة فإن الاستدانة والرهن يجوز المصير إليهما بحكم الضرورة لا غير عند جميع الفقهاء ، والحاجة أو الضرورة تقدر بقدرها .

٧. وأخيرا .. فإن من المقرر فقها وقانونا أن الواقف أمير نفسه في قيده وشرطه ، فإذا شرط آلية معينة في وقفه تتضمن الإذن والسماح للناظر بالاستدانة على الوقف فإن ذلك يخرج بالمسألة عن أصلها في الحظر الفقهي إلى أصل آخر وضعه الواقف بشرطه هو الإباحة والإذن ، وحينئذ تكون الاستدانة جزءا لا يتجزأ من إرادة الواقف وقصده وشرطه ، والذي يتعين لزومه والعمل بمقتضاه في وقفه ، بل إن عدم الاستدانة مع الحاجة إليها تتحول إلى نوع تقصير وتفريط من قبل الناظر في شرط الواقف ومصلحة الوقف .

والخلاصة : إن الاعتراضات المتعلقة بالمخاطر الفقهية والفنية قد تمت الإجابة عنها بصورة واضحة ، وبذلك يمكننا التأكيد على أن إدارة مخاطر منتج { الوقف المتنامي } تقع في دائرة الممكن والمتاح وما هو قابل للتحكم والسيطرة بحمد الله تعالى ، وذلك دون إخلال أو إضرار بالوقف نفسه أو بأي من حقوقه ومصالحه .

عاشرا : حالة عملية لحجة وقفية مصممة طبقا لمنتج { الوقف المتنامي } :

لقد يسر الله لي تطبيق منتج { الوقف المتنامي } لصالح أحد المحسنين بدولة الكويت (٢٠١٢م) ، وقد تم العمل على إعداد دراسة جدوى لفكرة المنتج في ضوء البيانات والأرقام والمعلومات المستمدة من الواقع المالي والمصرفي والعقاري بدولة الكويت آنذاك ، وبعد ترجح الجدوى الفنية تمت صياغة نص الحجة الوقفية (وثيقة عقد الوقف) ، كما تم اعتماد وتوثيق نص الحجة الوقفية رسميا لدى (سجلات وزارة العدل بدولة الكويت) ، وفيما يلي نص الحجة الوقفية .

صيغة الحجة الوقفية

طبقا لنموذج { الوقف المتنامي }

الحمد لله الواقفِ على الضمائر العالمِ بالسرائر القائلِ في محكم كتابه العزيز : { وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ خَيْرٍ فَلِأَنْفُسِكُمْ وَمَا تُنْفِقُونَ إِلَّا ابْتِغَاءَ وَجْهِ اللَّهِ وَمَا تُنْفِقُوا مِنْ خَيْرٍ يُوَفَّ إِلَيْكُمْ وَأَنْتُمْ لَا تُظْلَمُونَ (٢٧٢) } والقائل سبحانه : { قُلْ إِنَّ رَبِّي يَبْسُطُ الرِّزْقَ لِمَنْ يَشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ وَيَقْدِرُ لَهُ وَمَا أَنْفَقْتُمْ مِنْ شَيْءٍ فَهُوَ يُخْلِفُهُ وَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ (٣٩) }، والصلاة والسلام على رسولنا الأمين الذي حث على الوقف بقوله : "إذا مات ابن آدم انقطع عمله إلا من ثلاث صدقة جارية أو علم ينتفع به أو ولد صالح يدعو له" .

وبعد فإني أقر أنا / .... ، كويتي الجنسية ، وبياناتي الشخصية (..................) ، وأنا بكامل صحتي وأهليتي بأنني قد أوقفت العقار الذي ملكته ملكا صحيحا بموجب وثيقة (.................) ، وبيانات العقار وعنوانه (..................) ؛ وقفاً شرعياً صحيحاً مؤبداً، على أن يُحبَس أصله ونماؤه وما تولد منه أو أضيف إليه؛ فلا يُباع ولا يُرهن ولا يُشاع ولا يُوهب ولا يُورث، ويُتصَدَّقُ بمنفعته في سبيل الله تعالى وابتغاء مرضاته على شَرْطِي المرسوم، على أن يكون لكل وقف ذمة مالية مستقلة، وشرطي في ريع الوقف أن يُنفق منه على مصالح الوقف بالمعروف ، ثم صافي الريع الوقفي يُجعل مناصفة في مصرفين اثنين هما : مصرف الخيرات، ومصرف التنمية الوقفية، ويتعين بموجب هذه الحجة أن تكون كافة الأعمال والإجراءات والعقود ذات الصلة بالوقف لا تخالف أحكام الشريعة الإسلامية، وخصوصا ما يتعلق بمصرف الخيرات ومصرف التنمية الوقفية ، ويجوز لمجلس النظارة توجيه كامل إيرادات الوقف لصالح أحد المصرفين حسبما تقتضيه مصلحة الوقف .

وقصدي بمصرف الخيرات : كل إنفاق خيري تَعَبُّدِي يُقصدُ به البر والطاعة والقربة إلى الله تعالى، ويعود على الواقف بالثواب والأجر، وتكون النفقة فيها على قدر الحاجة وبالمعروف ودون تبذير، ويُقَدَّمُ في ذلك الأهم فالمهم، وأشترط منه لوالديَّ سنويا لكل واحد منهما صدقة في أضحية وسقي الماء ببئر أو سبيل أو نحوهما وكفالة أيتام، وفي دعم حلقات تحفيظ وتعليم القرآن الكريم، كما يشمل هذا المصرف بالأولوية الإنفاق

على حالات العجز المالي التي قد تطرأ على أيٍّ من ذريتي؛ وإن نزلوا، ويعطى المستفيد منهم نفقة مقطوعة أو دورية لمدة معلومة؛ على أن تكون نفقة عدل حسب الكفاية في عرف مثلهم ، وفي غير سَفَهٍ ولا إسراف.

وقصدي بمصرف التنمية الوقفية : كل إنفاق يكون غرضه تنمية محفظة الأصول العقارية الموقوفة ، وذلك مثل أن يُضم للمحفظة عقارات وقفية جديدة بطريق استملاك العقارات القائمة أو تعميرها ، ويشمل هذا المصرف كافة أعمال التطوير للأصول الوقفية ومنافعها ، مثل: الإضافات الإنشائية أو أعمال الصيانة الجذرية أو التحسينية ، وذلك وفق الآليات والصيغ التي يراها مجلس النظارة أنها الأمثل عرفا ، وبما لا يخل بمصالح الوقف، ولا يخالف أحكام الشريعة الإسلامية.

وشرطي أن تنحصر أعمال الاستثمار والتنمية الوقفية في المجال العقاري لا غير ، وتكون الأولوية داخل دولة الكويت ما دامت الجدوى قائمة، ويجوز للحاجة وفي أضيق الحدود تنمية ريع الوقف بإيداعه لدى المصارف الإسلامية بصفة خاصة، ويحظر تنمية الوقف بواسطة الاستثمار في مجال الأسواق المالية، وكذا كل ما يخالف أحكام الشريعة الإسلامية، وتسري أحكام هذه الحجة اسما وقصدا وشرطا على كامل الأصول العقارية المشمولة في المحفظة الوقفية الحالية ، وعلى أية إضافات أو نماءات تبلغها المحفظة مستقبلا .

ويُعَيَّن على الوقف وما يلحق به مستقبلا مجلسٌ للنظارة؛ يضم أولادي التالية أسماؤهم : .... ،

ويختص المجلس بالنظارة على كامل المحفظة الوقفية ، وعليه العمل على حفظ الوقف وصيانته وتنميته والقيام على كافة شؤونه المادية والمعنوية؛ من إدارية ومالية وقانونية ونحوها مما تستلزمه النظارة، ولهم كامل الصلاحيات وعليهم كامل الواجبات والمسؤوليات المناطة بالنظارة على الوقف عرفاً، ولهم في سبيل ذلك توكيل الغير بإدارة العقارات الوقفية أو المصارف الخيرية وفقا للنظم والشروط والأتعاب المتعارف عليها، وبشرط أن تكون جهات موثوقة ومرخصة رسمياً ، وتتوافر لديها الخبرة والكفاءة المهنية.

ويجتمع مجلس الإدارة مرتين في السنة على الأقل ، ويترأس المجلس الأكبر سناً ؛ أو من يراه الأعضاء إجماعا أصلح وأكفأ، وتصدر قرارات المجلس بغالبية أعضائه، وعند التساوي يرجح الجانب الذي فيه الرئيس، ويتولى أعضاء مجلس النظارة مهامهم احتسابا لوجه الله، ويجوز للمجلس بصفته ناظرا ولمصلحة الوقف أن يتقاضى أعضاؤه أجرة المثل بالعدل ، وبما لا يتجاوز سقف (١٠%) من صافي الريع الوقفي، ما لم يكن العضو مكلفا بأعمال تنفيذية أخرى توجب له استحقاقا ماليا؛ شريطة أن تكون الأعمال حقيقية ومباشرة ، أو يكون مستحقا للدعم من مصرف الخيرات بشرطه، ويجوز للمجلس قبول المشاركات الخيرية من الغير لصالح الوقف، وبما لا يخل بسلامة الاستقلالية المالية والإدارية والقانونية للوقف.

وعند خلو مقعد في المجلس أو أكثر يلزم المجلسَ شغلُ الشاغِرِ خلال فترة لا تجاوز ثلاثة أشهر ؛ على أن يكون المعينين من أهل الصلاح والرشد والكفاءة من ذريتي الذكور، فإن تعذروا عَمَّ الأولاد بالوصف

المذكور، وعند عجز المجلس عن القيام بمهامه المنوطة به أو تعطله لأي سبب يتعين على رئيس المجلس أو من ينوبه إحالة الوقف بكامل حقوقه وواجباته إلى الجهة الرسمية المختصة بإدارة الأوقاف بدولة الكويت، على أن تتولى إدارة أوقافي بالاشتراك وبالتساوي مع الأصلح من مستحقي النظارة بشرطها المذكور، مع الالتزام بتنفيذ ما جاء في هذه الحجة الوقفية دون تغيير، على أن تعمل جهة الأوقاف في أسرع وقت على إعادة تشكيل مجلس نظارة جديد من ذريتي، وإعادة كامل اختصاصاته إليه متى انتظمت أعمال المجلس عرفا وصار قادرا على القيام بشؤون الوقف بكفاءة، ويصدر بإعادة تنظيم المجلس حكم قضائي، وعند الاختلاف في تفسير أي من نصوص حجة الوقف أو خفاء أي حكم أو شرط أو عرف فيها أو في تطبيقها فإن المرجعية في ذلك كله تكون لمجلس النظارة ، فإن تعذر يصار للقضاء، وبما لا يخالف أحكام الحجة الوقفية أو يخل بمقاصد الوقف أو مصلحة الواقف.

وأسأل الله العلي العظيم أن يتقبل هذا الوقف خالصا لوجهه الكريم لا رياء ولا سمعة، وأن يرزقني بره وبركته في الدارين، وعلى ما تقدم أقر وقفا شرعيا صحيحا، فمن بدله بعد ما علمه فإنما إثمه على الذين يُبَدِّلونه، وصلى الله وسلم على سيدنا مُحَمَّد النبي الأمين ؛ وعلى آله وصحبه وسلم تسليما مزيدا مباركا إلى يوم الدين.

اسم الواقف :

التوقيع :

اسم الشاهد الأول :		اسم الشاهد الثاني :

التوقيع		التوقيع

الوثيقة الأصلية مسجلة ومحفوظة رسميا بدولة الكويت لدى إدارة التوثيقات الشرعية بوزارة العدل
تحت رقم سجل (١٠٠) ، بتاريخ ٢٠ صفر ١٤٣٥هـ الموافق ٢٣ ديسمبر ٢٠١٣م .

انتهى .. وبالله التوفيق ،،

د. رياض منصور الخليفي